

SOSTENIBILITA' DEL COSTO DELL' EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

DOMANDA

QUALE E' IL COSTO DELL' EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE?

RISPOSTA

QUELLO CHE I REDDITI BASSI POSSONO SOSTENERE

Famiglie tipo:
- single o giovani
coppie monoreddito
entro 30/35 anni netto
mensile euro
1600/1800

**- single o coniugi
monoreddito età tra i
50/55 anni netto
mensile euro 2200**

- netto mensile euro
1600 rata mutuo
euro 500/600**
- netto mensile euro
2200 rata mutuo
euro 700/750**

Finanziamento: € 120/130.000,00

Tasso di Interesse Annuo: 3%

Durata del Finanziamento: 30 anni

Modalità di Restituzione: 360 rate mensili

Importo di ogni singola Rata: **€ 505,92**

	RATA	CAPITALE	INTERESSI
rata n. 1	€ 505,92	€ 300,00	€ 205,92
rata n. 2	€ 505,92	€ 299,49	€ 206,44
rata n. 3	€ 505,92	€ 298,97	€ 206,96

Finanziamento: € 150/160.000,00

Tasso di Interesse Annuo: 3%

Durata del Finanziamento: 25 anni

Modalità di Restituzione: 300 rate mensili

Importo di ogni singola Rata: € 711,32

	Rata	Interessi	Capitale
rata n. 1	€ 711,32	€ 375,00	€ 336,32
rata n. 2	€ 711,32	€ 374,16	337,16

DOMANDA

**E' POSSIBILE PER
QUESTE FAMIGLIE
ACCEDERE ALL'ERS?**

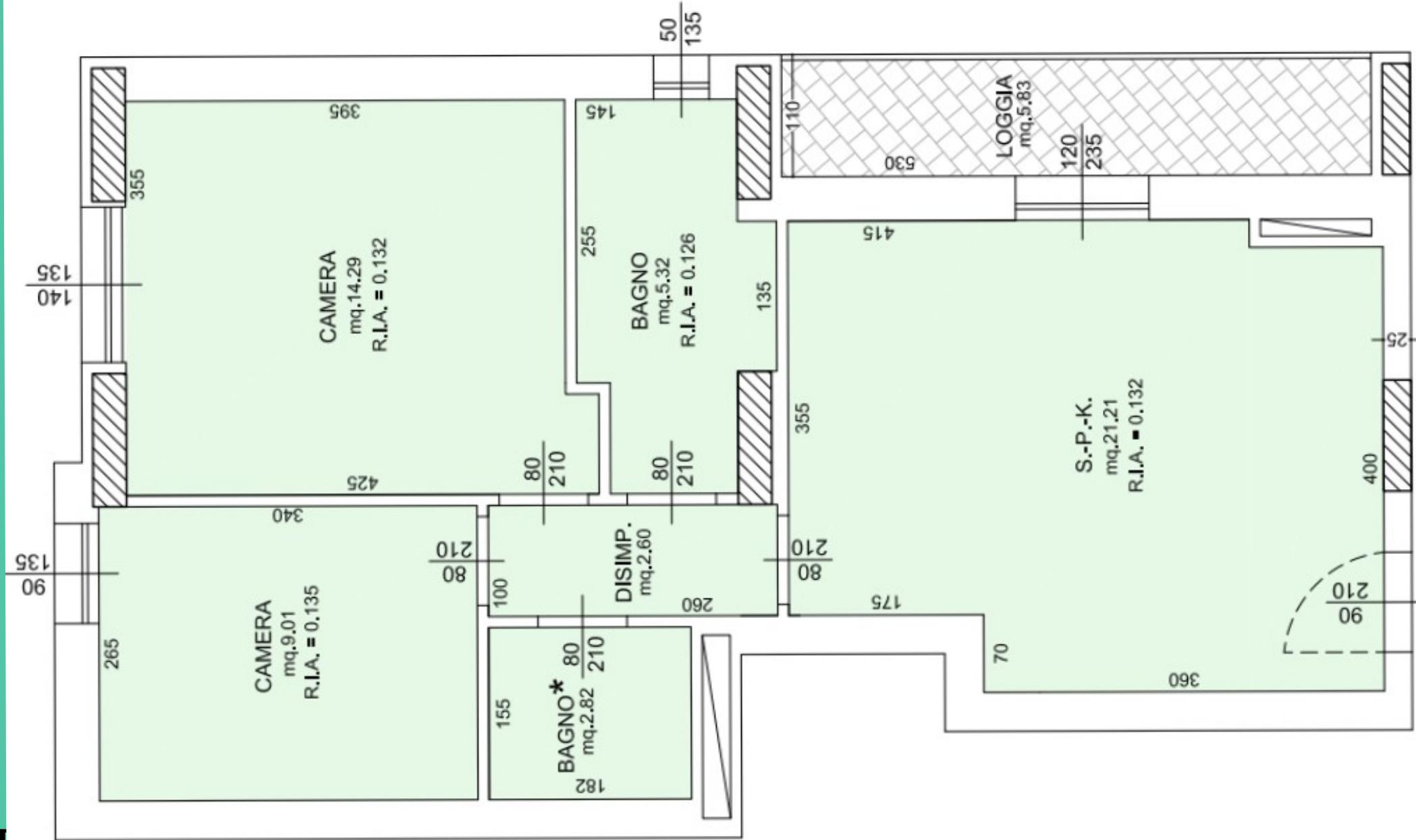
COMUNE DI RIMINI

TAVOLA 2 - CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO CON LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

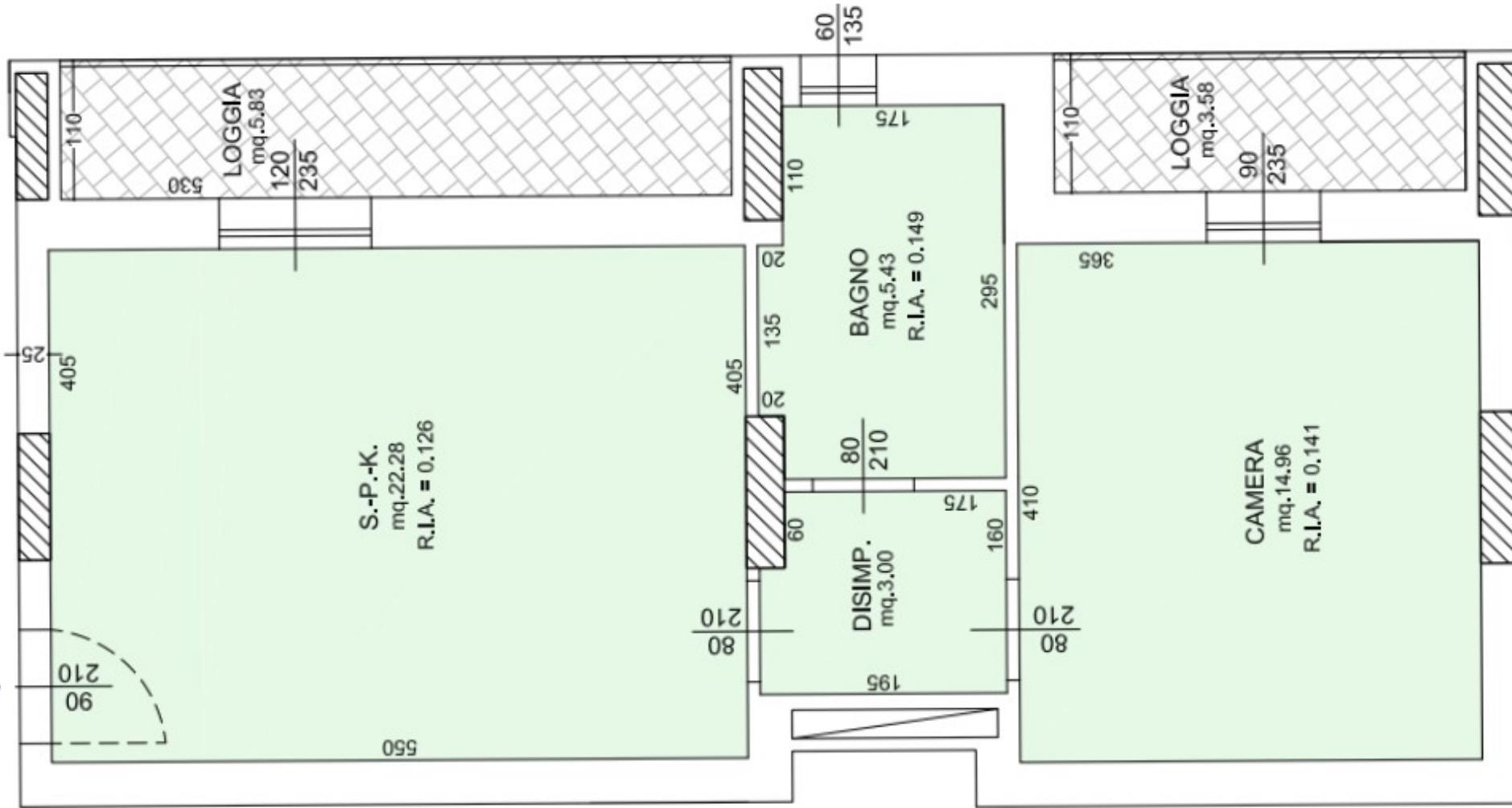
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"HABITAT RIO RE - SCHEDA 2.2 DI PRG" APPROVATO
CON OPERE DI URBANIZZAZIONE GIA' REALIZZATE
APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 111 DEL 27/09/2007 E S.M.I. AD OGGI EFFICACE







23



- A4**
- FOTOVOL. 2KW**
- NO GAS**
- RISCALD. RAFFR. PAV**
- SERRANDE ALLUMINIO
COIBENTA. ELETTRICHE**

COSTRUZ.	5.300.000
URB. 1	316.000
AREA	450.000
URB. 2	100.000
TEC/VARIE	250.000
ONERI FIN.	150.000
TOT	6.566.000

**INCIDENZA COSTO MEDIO AREA
Più URBANIZZAZIONI EURO
26.000 AD APPARTAMENTO CON
GARAGE**

SUPERFICI VENDIBILI APPARTAMENTI LOTTO 8													
APP. N.	SUP. CALPESTABILE	A	SUP. LORDA LOGGIA	B	SUP. AREA SCOPERTA	C	SUP. GARAGE LORDA	D	E	TOTALE SUP. VENDIBILE A + B + C + D+E	COSTO	PREZZO MQ	
		SUP. VENDIBILE COMPRESO MURI		SUP. VENDIBILE LORDA X 66%		SUP. VENDIBILE AREA SCOPERTA		SUP GARAGE 50%	SUP VENDIBILE SALA COMUNE				
1 P.T.	55,19	66,75	5,83	3,85	73,80	7,38	17,01	8,51	2,04	88,52	185.708,91	2.097,96	
2 P.T.	62,64	80,12	5,83	3,85	60,00	6,00	18,03	9,02	2,31	101,29	212.510,01	2.097,96	
3 P.T.	52,56	66,90	8,47	5,59	51,87	5,19		0,00	1,94	79,62	167.031,59	2.097,96	
4 P.T.	45,67	58,92	9,41	6,21	33,00	3,30	16,82	8,41	1,68	78,53	164.743,13	2.097,96	
5 P.T.	63,75	80,9	8,19	5,41	41,47	4,15		0,00	2,35	92,80	194.699,53	2.097,96	
6 P.T.	76,66	96,17	5,83	3,85	63,55	6,36	18,37	9,19	2,83	118,39	248.368,80	2.097,96	
7 P. 1°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,09	8,55	2,04	81,24	170.440,44	2.097,96	
8 P. 1°	64,65	81,97	12,84	8,47			16,57	8,29	2,39	101,11	212.133,96	2.097,96	
9 P. 1°	92,91	119	24,10	15,91			18,52	9,26	3,43	147,59	309.645,33	2.097,96	
10 P. 1°	73,64	92,14	8,19	5,41			16,97	8,49	2,72	108,75	228.146,99	2.097,96	
11 P. 1°	64,54	80,04	5,83	3,85			16,97	8,49	2,38	94,75	198.789,59	2.097,96	
12 P. 1°	58,45	71,75	5,83	3,85			16,51	8,26	2,16	86,01	180.443,63	2.097,96	
13 P. 2°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,19	8,60	2,04	81,29	170.545,34	2.097,96	
14 P. 2°	63,55	79,01	5,83	3,85			16,62	8,31	2,34	93,51	196.184,92	2.097,96	
15 P. 2°	61,45	76,95	8,47	5,59			17,18	8,59	2,27	93,40	195.943,49	2.097,96	
16 P. 2°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,06	8,53	1,68	75,35	158.071,64	2.097,96	
17 P. 2°	73,64	92,14	8,19	5,41			17,24	8,62	2,72	108,88	228.430,21	2.097,96	
18 P. 2°	64,54	80,04	5,83	3,85			24,96	12,48	2,38	98,75	207.170,92	2.097,96	
19 P. 2°	58,13	71,43	5,83	3,85			16,68	8,34	2,14	85,76	179.925,84	2.097,96	
20 P. 3°	55,25	66,81	5,83	3,85			27,17	13,59	2,04	86,28	181.014,14	2.097,96	
21 P. 3°	63,55	79,01	5,83	3,85			17,59	8,80	2,34	94,00	197.202,43	2.097,96	
22 P. 3°	61,45	77,34	8,47	5,59			16,63	8,32	2,27	93,51	196.184,76	2.097,96	
23 P. 3°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,05	8,53	1,68	75,34	158.061,15	2.097,96	
24 P. 3°	73,64	92,14	8,19	5,41			16,94	8,47	2,72	108,73	228.115,52	2.097,96	
25 P. 3°	64,54	80,04	5,83	3,85			29,89	14,95	2,38	101,21	212.342,38	2.097,96	
26 P. 3°	58,13	71,43	5,83	3,85			16,97	8,49	2,14	85,91	180.230,04	2.097,96	
27 P. 4°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,05	8,53	2,04	81,22	170.398,49	2.097,96	
28 P. 4°	63,55	78,51	5,83	3,85			28,34	14,17	2,34	98,87	207.429,96	2.097,96	
29 P. 4°	61,45	76,95	8,47	5,59			16,69	8,35	2,27	93,15	195.429,49	2.097,96	
30 P. 4°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,60	8,80	1,68	75,62	158.638,08	2.097,96	
31 P. 4°	73,71	86	8,19	5,41			19,25	9,63	2,72	103,75	217.662,63	2.097,96	
32 P. 4°	78,56	96,71	5,83	3,85			23,66	11,83	2,90	115,29	241.865,35	2.097,96	
33 P. 4°	44,26	55,86	5,83	3,85			16,97	8,49	1,63	69,83	146.491,298	2.097,96	
TOTALI	2.032,82	2.532,22	254,35	167,87	166,80	32,37	581,59	290,80	75,00	3.098,26	6.500.000,00		

Quali costi si possono diminuire?

- costo area**
- costo costruzione**

COME ?

ESAMINIAMO IL COMPUTO METRICO DELL'APPALTO A CORPO/FORFAIT

**Quale esempio
prendiamo alcune
opere**

ONDIAZIONE ED INTERRATE (SpCat 2)
Scavi (Cat 7)

nto, eseguito in unica soluzione, con mezzi dimensioni, compreso carico, trasporto e gestione o, con piano scavi ex DPR120/2017. I trasporti DDT e il materiale dovrà risultare conforme alle e privo di materiali antropici (laterizi, asfalto, gno, lane minerali, amianto, idrocarburi, guaine ione presso sito autorizzato (DPR120/2017)

per il rinterro

Sommano positivi mc
 Sommano negativi mc

SOMMANO mc

o, eseguito in unica soluzione, con mezzi dimensioni, compreso carico, trasporto e autorizzato, con piano scavi ex DPR120/2017. I ttuati con DDT e il materiale dovrà risultare Colonna A e privo di materiali antropici ento, plastica, legno, lane minerali, amianto, olanti, ecc).

o in situ per il successivo riutilizzo
 scato in cantiere per successivo riutilizzo

SOMMANO mc

nto e gestione del formulrio

SOMMANO cadauno

smaltimento terreni derivanti dalle operazioni di
 R 17 05 04
 'mc
 4 607,60]

SOMMANO ton

	1393,00		4.200	5'850,60 -1'243,00		
				5'850,60 -1'243,00		
				4'607,60	11,00	50'683,60
				1'243,00		
				1'243,00	8,00	9'944,00
				1,00		
				1,00	900,00	900,00
				4'607,60		
				4'607,60	18,00	82'936,80

43	Sovrapprezzo per utilizzo di pompa per calcestruzzo (tempo di scarico 5 minuti/mc): per ogni mc pompato (braccio pompa da 24 a 36 m)			
C.007.078.10	0.a Vedi voce n° 41 [mc 225,00]		225,00	
		SOMMANO m ³		
			225,00	8,00
44	Sovrapprezzo per utilizzo di pompa per calcestruzzo (tempo di scarico 5 minuti/mc): riposizionamento della pompa oltre il normale piazzamento (pompa con braccio da 24 a 36 m)			
C.007.078.10	1 2 giorni di getto		2,00	
		SOMMANO Cadauno		
			2,00	220,00
45	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio prelavorato e pretagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc., nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge incluso l'onere dei controlli in corso d'opera in conformità alle prescrizioni indicate nelle Norme Tecniche per le costruzioni; del tipo B450C prodotto da azienda in possesso di attestato di qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale della Presidenza del Consiglio Superiore dei LL.PP., in barre			
C.007.080.01	0.a Muri cantina piano interrato		21'500,00	
	Muri vano ascensori		15'300,00	
		SOMMANO kg		
			36'800,00	1,45

ASSISTENZE MURARIE (SpCat 12)
Assistenza agli impiantisti (Cat 39)

piantisti per IMPIANTO ELETTRICO E SPECIALI. E' compresa la formazione delle tracce in cemento, la successiva copertura delle tubazioni con malta, è compreso ogni altro onere per dare il lavoro finito

SOMMANO cadauno	35,50	1'264,25	44'880,88
-----------------	-------	----------	-----------

piantisti per IMPIANTO DI SCARICO, E' compresa la formazione delle tracce in murature di laterizio, la successiva copertura delle tubazioni con malta, è compreso ogni altro onere per dare il lavoro finito

SOMMANO cadauno	34,00	1'264,25	42'984,50
-----------------	-------	----------	-----------

li impiantisti per IMPIANTO IDRICO SANITARIO RISCALDAMENTO E' compresa la formazione delle tracce in murature di laterizio o cemento, la successiva copertura con malta, è compreso ogni altro onere per dare il lavoro finito ragola d'arte

SOMMANO cadauno	34,00	1'896,38	64'476,92
-----------------	-------	----------	-----------

Brevi considerazioni su come siamo intervenuti su alcuni costi opere da computo metrico

COSTRUZ.	4.600.000
URB. 1	316.000
AREA	84.000
URB. 2	100.000
TEC/VARIE	250.000
ONERI FIN.	150.000
TOT	5.500.000

**INCIDENZA COSTO MEDIO AREA
Più URBANIZZAZIONI EURO
15.000 AD APPARTAMENTO CON
GARAGE**

SUPERFICI VENDIBILI APPARTAMENTI LOTTO 8												
APP. N.	SUP. CALPESTABILE	A	SUP. LORDA LOGGIA	B	SUP. AREA SCOPERTA	C	D	E	TOTALE SUP. VENDIBILE A + B + C + D+E	COSTO	PREZZO MQ	
		SUP. VENDIBILE COMPRESO MURI		SUP. VENDIBILE LORDA X 66%		SUP. VENDIBILE AREA SCOPERTA	SUP. GARAGE LORDA	SUP GARAGE 50%				
1 P.T.	55,19	66,75	5,83	3,85	73,80	7,38	17,01	8,51	2,04	88,52	157.138,31	1.775,19
2 P.T.	62,64	80,12	5,83	3,85	60,00	6,00	18,03	9,02	2,31	101,29	179.816,16	1.775,19
3 P.T.	52,56	66,90	8,47	5,59	51,87	5,19		0,00	1,94	79,62	141.334,42	1.775,19
4 P.T.	45,67	58,92	9,41	6,21	33,00	3,30	16,82	8,41	1,68	78,53	139.398,04	1.775,19
5 P.T.	63,75	80,9	8,19	5,41	41,47	4,15		0,00	2,35	92,80	164.745,75	1.775,19
6 P.T.	76,66	96,17	5,83	3,85	63,55	6,36	18,37	9,19	2,83	118,39	210.158,22	1.775,19
7 P. 1°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,09	8,55	2,04	81,24	144.218,84	1.775,19
8 P. 1°	64,65	81,97	12,84	8,47			16,57	8,29	2,39	101,11	179.497,97	1.775,19
9 P. 1°	92,91	119	24,10	15,91			18,52	9,26	3,43	147,59	262.007,58	1.775,19
10 P. 1°	73,64	92,14	8,19	5,41			16,97	8,49	2,72	108,75	193.047,45	1.775,19
11 P. 1°	64,54	80,04	5,83	3,85			16,97	8,49	2,38	94,75	168.206,58	1.775,19
12 P. 1°	58,45	71,75	5,83	3,85			16,51	8,26	2,16	86,01	152.683,07	1.775,19
13 P. 2°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,19	8,60	2,04	81,29	144.307,60	1.775,19
14 P. 2°	63,55	79,01	5,83	3,85			16,62	8,31	2,34	93,51	166.002,63	1.775,19
15 P. 2°	61,45	76,95	8,47	5,59			17,18	8,59	2,27	93,40	165.798,34	1.775,19
16 P. 2°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,06	8,53	1,68	75,35	133.752,92	1.775,19
17 P. 2°	73,64	92,14	8,19	5,41			17,24	8,62	2,72	108,88	193.287,10	1.775,19
18 P. 2°	64,54	80,04	5,83	3,85			24,96	12,48	2,38	98,75	175.298,47	1.775,19
19 P. 2°	58,13	71,43	5,83	3,85			16,68	8,34	2,14	85,76	152.244,94	1.775,19
20 P. 3°	55,25	66,81	5,83	3,85			27,17	13,59	2,04	86,28	153.165,81	1.775,19
21 P. 3°	63,55	79,01	5,83	3,85			17,59	8,80	2,34	94,00	166.863,60	1.775,19
22 P. 3°	61,45	77,34	8,47	5,59			16,63	8,32	2,27	93,51	166.002,49	1.775,19
23 P. 3°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,05	8,53	1,68	75,34	133.744,05	1.775,19
24 P. 3°	73,64	92,14	8,19	5,41			16,94	8,47	2,72	108,73	193.020,82	1.775,19
25 P. 3°	64,54	80,04	5,83	3,85			29,89	14,95	2,38	101,21	179.674,32	1.775,19
26 P. 3°	58,13	71,43	5,83	3,85			16,97	8,49	2,14	85,91	152.502,34	1.775,19
27 P. 4°	55,25	66,81	5,83	3,85			17,05	8,53	2,04	81,22	144.183,33	1.775,19
28 P. 4°	63,55	78,51	5,83	3,85			28,34	14,17	2,34	98,87	175.517,66	1.775,19
29 P. 4°	61,45	76,95	8,47	5,59			16,69	8,35	2,27	93,15	165.363,42	1.775,19
30 P. 4°	45,67	58,92	9,41	6,21			17,60	8,80	1,68	75,62	134.232,22	1.775,19
31 P. 4°	73,71	86	8,19	5,41			19,25	9,63	2,72	103,75	184.176,07	1.775,19
32 P. 4°	78,56	96,71	5,83	3,85			23,66	11,83	2,90	115,29	204.655,30	1.775,19
33 P. 4°	44,26	55,86	5,83	3,85			16,97	8,49	1,63	69,83	123.954,175	1.775,19
TOTALI	2.032,82	2.532,22	254,35	167,87	166,80	32,37	581,59	290,80	75,00	3.098,26	5.500.000,00	

**IL COSTO RISULTA ACCESSIBILE
PER I REDDITI BASSI**

E LA LOCAZIONE?

LA LOCAZIONE RICHIEDEREbbe UN INVESTIMENTO DURANTE IL PERIODO DELLA COSTRUZIONE PARI AD EURO 5500000 Più IVA E SUCCESSIVAMENTE A REGIME PARI A 5500000.

LE BANCHE ALLE SOCIETA' FINANZIANO SOLO IL 70% DEL COSTO PERALTRO PER UN PERIODO NON SUPERIORE A 15/20 ANNI.

I CANONI PER COPRIRE LE RATE DEL MUTUO SAREBBERO TROPPO ALTI.. INOLTRE..

CHI INVESTIREBBE RISORSE NECESSARIE ALLA PROPRIA ATTIVITA' PER EURO 1650000/1850000 CON UN MUTUO PER EURO 3850000 PER REALIZZARE ALLOGGI IN LOCAZIONE ERS?

- SERVONO ENTI CHE DISPONGONO DI NOTEVOLI RISORSE E CHE LO FANNO PER PROFESSIONE GUADAGNANDO SUL LUNGO PERIODO E ATTRAVERSO L'APPLICAZIONE DI UN INTERESSE**
- CHE SONO TUTELATI E GARANTITI DALLA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE INVESTENDO ANCHE IL 100% DEL COSTO**
- CHE POSSONO INTERVENIRE SU QUALSIASI TIPO DI INVESTIMENTO PER GARANTIRE UNA MAGGIORE DIFFUSIONE POSSIBILE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE SIA CHE SIANO PICCOLI INTERVENTI DIFFUSI SIA GRANDI INTERVENTI CONCENTRATI.**

LE SOCIETA' DI LEASING

Il leasing finanziario, quale modalità di acquisizione dei beni immobili, configura sempre e comunque una cessione con effetti traslativi ..; i contratti di locazione finanziaria, avendo come fine ultimo l'esercizio del riscatto da parte dei clienti, rientrano nella fattispecie giuridica del cosiddetto leasing traslativo (Cassazione civile sezione III 29 Marzo 2004 n. 6188), nel quale i canoni costituiscono acconti sul prezzo che verrà corrisposto nel momento dell'eventuale riscatto.